



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग-4, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, मंगलवार, 28 जनवरी, 2025

माघ 8, 1946 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

संख्या 123/2025-8-3099/406-2023

लखनऊ, 28 जनवरी, 2025

अधिसूचना

सा०प०नि०-6

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस उद्ग्रहण करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं; अर्थात:-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024

1-(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 कही जायेगी।

(2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(3) यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

संक्षिप्त नाम,
प्रारम्भ और
लागू होना

परिभाषाएँ

2-(1) जब तक कि सन्दर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,—

(क) “अधिनियम” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11, सन् 1973) से है;

(ख) “आवेदक” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुमति प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा-15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;

(ग) “अनुमोदन” का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;

(घ) “प्राधिकरण” का तात्पर्य अधिनियम की धारा-4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;

(ङ) “भवन” में कोई संरचना, निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है चाहे वास्तविक प्रयोग में हो या न हो;

(च) “भवन उपविधि” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 57 के अधीन बनायी गयी उपविधि से है;

(छ) “निर्माण संक्रिया” में पुनर्निर्माण संक्रिया, भवन में संरचनात्मक परिवर्तन या भवन का परिवर्धन और अन्य संक्रिया सम्मिलित है जो सामान्यतया भवन के सन्निर्माण के संबंध में की जाती है;

(ज) “भवन परमिट” का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के सन्निर्माण या पुनर्निर्माण को प्रारंभ करने के लिये प्राधिकृत करने से है;

(झ) “आच्छादित क्षेत्रफल” का तात्पर्य किसी भवन के समस्त तलों पर कुल निर्मित क्षेत्रफल से है;

(ञ) “विकास” का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूप भेदों तथा संकेतों सहित किसी भूमि या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्त्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;

(ट) “विकास क्षेत्र” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन घोषित विकास क्षेत्र से है;

(ठ) “विकास परमिट” का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अभिन्यास रेखांकन के अनुसार अनुमोदित किसी विशेष स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भूमि खण्ड को विकास या पुनः विकास को शुरू करने के लिये प्राधिकृत करने से है;

(ड) “फर्शीय क्षेत्रफल” का तात्पर्य भवन के किसी भी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) से है;

(ढ) “फर्शीय क्षेत्रफल अनुपात” (जिसे आगे “एफ०ए०आर०” कहा गया है), का तात्पर्य समस्त फर्शी पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात् प्राप्त भागफल से है;

(ण) “सरकार” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश की सरकार से है;

(त) “समूह आवास” का तात्पर्य ऐसे समूह या बहुमंजिले भवन से है जिसमें प्रत्येक फर्श पर एक या एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाईयां हों और जिनमें भूमि, खुले स्थान, आवागमन के रास्ते और साझा सुविधाएँ सहस्वामित्व में हों;

(थ) “निरीक्षण फीस” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 25 की उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट किसी या समस्त प्रयोजनों के लिये किसी भी व्यक्ति या निकाय पर उद्ग्रहीत किये जाने वाली फीस से है;

(द) “अभिन्यास रेखांकन” का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भूखण्ड या भूमि के खण्ड में प्रदर्शित किया गया हो;

(ध) “स्वामी” के अन्तर्गत ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जिसका नाम संबंधित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या इसके भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;

(न) “पुनः विकास” का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार पूर्व से विद्यमान उपयोगों को नवीन विकास या निर्माण द्वारा नव सज्जित करके या बदल करके किसी स्थल पर पुनर्वास या नवनिर्माण करने से है;

(प) “धारा” का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है।

(2) इस नियमावली में अपरिभाषित परन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।

3—(1) जहाँ विकास परमिट या भवन परमिट प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन प्राधिकरण को कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है तो इस नियमावली के अनुसार विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का निर्धारण और उद्ग्रहण किया जायेगा।

फीस का
निर्धारण, उद्ग्रहण
और संग्रहण

(2) फीस अग्रिम में संदेय होगी और रसीद की सम्यक् रूप से अधिप्रमाणित एक प्रति या आनलाइन भुगतान के स्क्रीन शॉट, जिसमें धनराशि रुपये में, संव्यवहार संख्या और दिनांक प्रदर्शित हो, को अनुमति के लिये आवेदन के साथ प्रस्तुत किया जायेगा।

(3) कोई भी आवेदन तब तक विधिमाम्य नहीं समझा जायेगा जब तक कि आवेदक ने अनुमति के लिये आवेदन के साथ अपेक्षित फीस का भुगतान न कर दिया हो।

(4) आवेदन में कोई त्रुटि और कमी होने के कारण विकास परमिट या भवन परमिट जारी न होने के मामले में, संदाय की गयी फीस को आवेदक को वापस नहीं किया जायेगा परन्तु आपत्ति/अस्वीकृति आदेश की प्राप्ति के दिनांक से 6 माह के भीतर प्राधिकरण द्वारा उठायी गयी सभी आपत्तियों को दूर करने के पश्चात् उसे किसी अतिरिक्त फीस के बिना रेखांकन को पुनः प्रस्तुत करने की अनुमति दी जायेगी और उसके पश्चात् उसको पुनः फीस का संदाय करना होगा।

(5) आवेदक स्वीकृति के पूर्व किसी भी समय अपने आवेदन और रेखांकन को वापस ले सकता है और इस प्रकार वापस ले लेने के कारण ऐसे आवेदन के संबंध में समस्त कार्यवाही समाप्त हो जायेगी परन्तु, संदाय की गयी फीस प्रतिदेय नहीं होगी।

(6) जहाँ पूर्व में अनुमोदित रेखांकन के पुनरीक्षण के लिये कोई आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो इस नियमावली के अनुसार अपेक्षित फीस का संदाय करने हेतु आवेदक उत्तरदायी होगा।

(7) जहाँ अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा विकास परमिट फीस या भवन परमिट फीस के संदाय से पूर्ण अथवा आंशिक छूट स्वीकृत की गयी हो तो ऐसी छूट की सीमा तक परमिट फीस उद्ग्रहीत नहीं की जायेगी।

4—अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन यथास्थिति विकास परमिट या भवन परमिट के लिये अनुमति हेतु आवेदन के साथ संदेय फीस निम्नवत् होगी:—

(1) विकास परमिट फीस:

(क) अभिन्यास रेखांकन के मामले में अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल के आधार पर विकास परमिट फीस की गणना की जायेगी और इसकी दरें नीचे सारणी में दिये अनुसार होंगी:—

भूमि का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	विकास परमिट फीस (रुपये में)
(एक) 1.0 हेक्टेयर तक भूमि के विकास के लिये	10,000 /—
(दो) 1.0 हेक्टेयर से अधिक और 2.5 हेक्टेयर तक	20,000 /—
(तीन) 2.5 हेक्टेयर से अधिक और 5.0 हेक्टेयर तक	30,000 /—
(चार) 5.0 हेक्टेयर से अधिक	30,000 + इसके ऊपर प्रत्येक 5.00 हेक्टेयर अतिरिक्त या इसके भाग के लिये रु0 15000 /—

(ख) किसी साफ्टवेयर सेवा प्रदाता द्वारा रेखांकन के आनलाइन अनुमोदन के मामले में साफ्टवेयर सेवा प्रदाता के साथ निष्पादित करार के अनुसार अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल पर ऊपर खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के अतिरिक्त संवीक्षा फीस संदेय होगी।

(ग) विकास परमिट की विधिमाम्यता लागू भवन उपविधि में विनिर्दिष्ट के अनुसार होगी।

(घ) विकास परमिट की विधिमाम्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस उपरोक्त खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम-3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।

(2) भवन परमिट फीस:

(क) भवन परमिट के मामले में कुल प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर भिन्न-भिन्न भूमि उपयोग के भवन रेखांकन के लिये फीस की गणना की जायेगी और इसकी दरें नीचे सारणी में दिये अनुसार होंगी:-

भूमि उपयोग/क्रियाकलाप	भवन परमिट फीस (रुपये प्रति वर्ग मीटर)
(एक) वाणिज्यिक/शापिंग काम्प्लेक्स/शापिंग माल, सिनेमा/मल्टीप्लेक्स, मिश्रित उपयोग, कार्यालय उपयोग	30/-
(दो) समूह आवास	15/-
(तीन) भूखण्ड आवासीय और अन्य उपयोग	5/-

(ख) किसी साफ्टवेयर सेवा प्रदाता द्वारा रेखांकन के आनलाइन अनुमोदन के मामले में साफ्टवेयर सेवा प्रदाता के साथ निष्पादित करार के अनुसार भवन के कुल आच्छादित क्षेत्रफल पर ऊपर खण्ड (क) में विनिर्दिष्ट फीस के अतिरिक्त संवीक्षा फीस संदेय होगी।

(ग) किसी भवन के पुनर्निर्माण, उसमें वृद्धि या परिवर्तन के लिये प्रभार्य फीस नवीन भवन के निर्माण के लिये फीस के समान होगी।

(घ) फीस की गणना करने के प्रयोजनार्थ भूगोह के अधीन आच्छादित क्षेत्रफल को आच्छादित क्षेत्रफल के रूप में आगणित किया जायेगा।

(ङ) विकास परमिट की विधिमान्यता अवधि लागू भवन उपविधि में विनिर्दिष्ट के अनुसार होगी।

(च) भवन परमिट की विधिमान्यता अवधि के विस्तार के लिये फीस ऊपर खण्ड (क) में यथा विनिर्दिष्ट फीस के 50 प्रतिशत के बराबर होगी। इसके अलावा नियम-3 के अनुसार शत प्रतिशत निरीक्षण फीस भी संदेय होगी।

(3) निरीक्षण फीस:-

(क) विकास परमिट के मामले में निरीक्षण फीस की दर अभिन्यास रेखांकन के कुल क्षेत्रफल पर रुपये 10/- प्रति वर्ग मीटर संदेय होगी।

(ख) भवन परमिट के मामले में निरीक्षण फीस की दर सभी प्रकार के भवन रेखांकन, चाहे एक मंजिला या बहुमंजिला हो, भवन के कुल फर्शीय क्षेत्रफल पर रुपये 20/- प्रति वर्ग मीटर संदेय होगी।

फीस का संदाय 5-अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्यधीन आवेदक यथास्थिति विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस का संदाय अधिनियम की धारा-15 के अधीन अनुमति की स्वीकृति से पूर्व करेगा।

बकाया की वसूली 6-इस नियमावली के अधीन किसी फीस के मदों में प्राधिकरण को देय किसी धनराशि को अधिनियम की धारा 40 के उपबन्धों के अनुसार वसूल किया जायेगा।

फीस का वाषिक विवरण 7-उपाध्यक्ष पूर्ववर्ती वर्ष के लिये विकास परमिट फीस, भवन परमिट फीस और निरीक्षण फीस के संबंध में एक लिखित विवरण प्राधिकरण के बोर्ड को प्रस्तुत करेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा एकत्र की गयी कुल धनराशि की सूचना होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में यथासंभव प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी भेजी जायेगी।

आज्ञा से,
पी0 गुरुप्रसाद,
प्रमुख सचिव।

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 123//2025/8-3099/406/2023 dated January 28, 2025.

No. 123/2025/8-3099/406/2023

Dated Lucknow, January 28, 2025

In exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973), the Governor is pleased to make the following rules with a view to levy Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee, namely:-

The Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee) Rules, 2024

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee) Rules, 2024.

Short title,
commencement,
and application

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the *Gazette*.

(3) They shall be applicable to all the development areas in the State of Uttar Pradesh.

2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-

Definitions

(a) "Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973);

(b) "Applicant" means any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain permission referred to in section 14 of the Act;

(c) "Approval" means approved by the Authority;

(d) "Authority" means the development authority constituted under section 4 of the Act;

(e) "Building" includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not;

(f) "Building Bye-laws" means the bye-laws made under section 57 of the Act;

(g) "Building operations" includes rebuilding, structural alterations of, or additions to, building operations normally undertaken in connection with the construction of buildings;

(h) "Building Permit" means authorization to proceed with construction or reconstruction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;

(i) "Covered Area" means the total built-up area on all the floors of a building;

(j) "Development" with its grammatical variations and connotations, means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;

(k) "Development Area" means the area declared as development area under section 3 of the Act;

(1) "Development permit" means authorization to proceed with development or re-development of a specific parcel of land at a particular site in accordance with the layout plan approved by the Authority;

(m) "Floor Area" means covered area (plinth area) on any floor of a building;

(n) "Floor Area Ratio" (hereinafter referred to as "FAR") means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;

(o) "Government" means Government of Uttar Pradesh;

(p) "Group Housing" means group or multi-storied buildings having one or more independent dwelling units on each floor where land, open spaces, circulation area and common facilities are jointly owned;

(q) "Inspection Fee" means the fee levied upon a person or body for any or all of the purposes specified in sub-section (1) of section 25 of the Act;

(r) "Layout plan" means a sub-division plan approved by the competent authority showing division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;

(s) "Owner" includes any person whose name is recorded as owner of the land or building or part thereof in the records of the concerned Authority;

(t) "Redevelopment" means rehabilitation or new construction on a site by renovating or replacing pre-existing uses with new development or construction in accordance with a layout plan approved by the Authority;

(u) "Section" means a section of the Act.

(2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

Assessment,
Levy and
Collection of
Fees

3. (1) Development Permit Fee, Building Permit Fee and Inspection Fee shall be assessed and levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority under sub-section (1) of section 15 of the Act for obtaining development permit or building permit.

(2) The fees shall be payable in advance and a duly authenticated copy of a receipt or screenshot of online payment indicating amount in rupees, transaction number and date shall be produced with the application for permission.

(3) No application for permission shall be deemed valid unless and until the applicant has paid requisite fee along with the application for permission.

(4) In case a development permit or a building permit is not being issued on account of any defect and shortcomings in the application, the fee paid shall not be refunded to the applicant but he shall be allowed to re-submit the plans without additional fee after complying with all the objections raised by the Authority within 6 months from the date of receipt of the objection/rejection order after which fresh fees shall have to be paid.

(5) The applicant may withdraw his application and plans at any time prior to the sanction and such withdrawal shall terminate all proceedings with respect to such application but the fees paid shall not be refundable.

(6) Where an application is submitted for revision of previously approved plan, the applicant shall be liable to pay the requisite fees in accordance with these rules.

(7) Where total or partial exemption from payment of development permit fee or building permit fee has been granted by the Government under the Act, the permit fee to the extent of such exemption shall not be leviable.

Rates of Fees

4. Fees payable with the application for permission under sub-section (1) of section 15 of the Act for development permit or building permit, as the case may be, shall be as follows:-

(1) Development Permit Fee:

(a) In case of layout plan, the development permit fee shall be calculated on the basis of total area of the layout plan and the rates thereof shall be as given in the table below :-

Area of land (in hectares)	Development Permit Fee (in Rs.)
(i) For development of land up to 1.0 hectare	10,000/-
(ii) More than 1.0 hectare and up to 2.5 hectares	20,000/-
(iii) More than 2.5 hectares and up to 5.0 hectares	30,000/-
(iv) More than 5.0 hectares	30,000+15000/-for every additional 5.0 hectares or part thereof.

(b) In case of online approval of plan by a Software Service Provider, scrutiny fee in addition to the fee specified in clause (a) above shall be payable on the total area of the layout plan as per the agreement executed with the Software Service Provider.

(c) The validity of the development permit shall be as specified in the applicable Building Bye-laws.

(d) For extension of validity period of the development permit, the fee shall be equal to 50 percent of the fee specified in clause (a) above. Besides, cent percent inspection fee shall also be payable as per rule 3.

(2) Building Permit Fee:

(a) In case of building permit, the fee for building plans of different land uses shall be calculated on the basis of total proposed covered area and the rates thereof shall be as given in the table below :-

Land use/Activity	Building Permit Fee (Rupees per square meter)
(i) Commercial/Shopping Complex/Shopping Mall, Cinema/ Multiplex, Mixed use, Office use	30/-
(ii) Group Housing	15/-
(iii) Plotted residential and other uses	5/-

(b) In case of online approval of plan by a Software Service Provider, scrutiny fee in addition to the fee specified in clause (a) above, shall be payable on the total covered area of the building as per the agreement executed with the Software Service Provider.

(c) For re-erection, addition to or alteration of any building, the fee chargeable shall be the same as for erection of a new building.

(d) For the purpose of calculation of fee, the area covered under the basement shall be counted towards the covered area.

(e) The validity period of building permit shall be as specified in the applicable Building Bye-laws.

(f) For extension of validity period of the building permit, the fee shall be equal to 50 percent of the fee as specified under clause (a) above. Besides, cent percent inspection fee shall also be payable as per rule 3.

(3) Inspection Fee:

(a) In case of development permit, the rate of inspection fee shall be Rs. 10/- per square meter payable on the total area of the layout plan.

(b) In case of building permit, the rate of inspection fee shall be Rs. 20/- per square meter payable on the total floor area of the building for all types of building plans whether single story or multi-storied.

5. Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of development permit fee, building permit fee and inspection fee, as the case may be, prior to the grant of permission under section 15 of the Act. Payments of Fees
6. Any amount due to the Authority on account of any fee under these rules shall be recovered in accordance with the provisions of section 40 of the Act. Recovery of Arrears
7. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority a written statement in respect of development permit fee, building permit fee and inspection fee for the preceding year, which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority. Such statement shall be furnished, as far as possible, in the first meeting of the Board of the Authority to be held every financial year and its copy shall also be sent to the Government. Annual Statement of Fees

By order,
P. GURUPRASAD,
Pramukh Sachiv.

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 467 राजपत्र-2025-(1221)-599 प्रतियां (कम्प्यूटर/ऑफसेट)।

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 16 सा० आवास एवं शहरी नियोजन-2025-(1222)-1345 प्रतियां (कम्प्यूटर/ऑफसेट)।